

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA
BARRA DA TIJUCA**

Processo nº. 0003501.14.2020.8.19.0209

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Executante: FUNDO DE INVESTIMENTO DE DIREITOS CREDITÓRIOS
NÃO PADRONIZADOS INVISTA
Executado: NJC8 PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS

AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN, Engenheiro Civil, CREA-RJ nº. 50.193-D, após efetuar as necessárias diligências e exame de toda a documentação fornecida, vem apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, para que seja apreciado e forneça maiores subsídios ao deslinde da presente demanda.

- O presente laudo foi elaborado seguindo as normas e procedimentos técnicos de Engenharia Legal, bem como por processos de aferição com base na experiência dos profissionais que subscrevem o presente trabalho. Acrescentamos ainda que não tem quaisquer vínculos ou interesse pessoal no resultado da presente demanda.
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo.
- No presente Laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no relatório.
- O Laudo foi elaborado considerando o descrito no item 9.5.1 da NBR 14.653-4-2002, "*A precisão matemática dos procedimentos não representa qualquer garantia de que as análises prospectivas efetivamente ocorrerão, já que o comportamento errático das conjunturas geral e setorial pode afetar diretamente os resultados do empreendimento, ainda que contemplados em diversos cenários*".
- O presente laudo de avaliação foi elaborado considerando as premissas para obtenção de Valor de Liquidação Forçada. Na definição da ABNT NBR 14.653 – Parte 1 sendo "*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*", em outras palavras, é o valor do imóvel quando é necessário vendê-lo em um prazo menor que naturalmente ocorre no mercado imobiliário.

- O avaliador assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo obter o real valor de mercado dos imóveis designados como:

- Sala 632 do Bloco 01 – Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ;
- Sala 633 do Bloco 01 – Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ;
- Sala 416 do Bloco 02 – Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ;
- Loja 112 do Bloco 02 – Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ;
- Loja 114 do Bloco 02 – Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- Este avaliador não teve acesso ao interior dos imóveis;
- Imóveis designados como sala 632, sala 633, sala 416 e Loja 114 estão atualmente desocupados e sem benfeitorias;
- O imóvel designado como Loja 112 atualmente encontra-se ocupado pela sociedade empresarial Restaurante Sr. Sabor, com benfeitorias decorrentes de sua utilização comercial, sendo que estas não foram consideradas no presente trabalho, pois os móveis e equipamentos pertencem ao ocupante.
- No presente trabalho foi considerada a área da Inscrição Imobiliária constante no banco de dados da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, base do IPTU.

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Resumidamente o imóvel possui as seguintes características:

- ✓ Ocupação da Região: Heterogênea
- ✓ Ocupação Industrial: Inexistente
- ✓ Ocupação Comercial: Expressiva
- ✓ Ocupação Residencial: Expressiva e de Alto padrão

- ✓ Melhoramentos Públicos: Rede de Água, Rede de Esgoto Sanitário, Rede de Águas Pluviais, Rede de Gás Canalizado, Rede de Telefonia, Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Guias e Sarjetas e Coleta regular de Lixo.
- ✓ Pontos de Destaque: Praia da Barra da Tijuca

De acordo com a Lei Complementar 111/2011, o imóvel em estudo está inserido em uma Zona de Ocupação condicionada segundo Decreto 3046/1981.

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

- ✓ Frente e Acesso: Rua Victor Civita
- ✓ Topografia: Plana

As Principais características da construção estão descritas a seguir:

- ✓ Tipologia do Imóvel: Comercial
- ✓ Idade: 21 anos
- ✓ Area Privativa: A loja 112 do bloco 02 possui 56m2
A loja 114 do bloco 02 possui 53m2
A sala 632 do bloco 01 possui 45m2
A sala 633 do bloco 01 possui 45m2
A sala 416 do bloco 01 possui 33m2
- ✓ Estrutura: Concreto Armado
- ✓ Fachada: Pintura e Esquadrias de Alumínio
- ✓ Paredes: Alvenaria revestida e drywall
- ✓ Estado de Conservação: Excelente

DA SITUAÇÃO REGISTRAL:

Os imóveis encontram-se registrados perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, sob as matrículas 239557 (sala 632), 239538 (sala 633), 239682 (sala 416), 239593 (loja 112) e 239595 (loja 114), com as descrições e características constantes nos termos juntados aos autos.

O habite-se foi emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro em 05 de dezembro de 2000, nos termos da certidão nº 011145.

DIAGNOSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário não está alheio à esta conjuntura econômica atual em meio a Pandemia, logo está sendo afetado pelo cenário negativo, com impacto direto nas taxas de ocupação dos ativos, nos preços praticados e na sua liquidez.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se uma valorização intensa, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

CALCULOS PERICIAIS:

O imóvel objeto da avaliação dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, fazem parte do Empreendimento Rio Office Park, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ;

Método empregado:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

AVALIAÇÃO DO VALOR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14.653-2. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Fonte:

Tomado como $F_f = 0,90$ para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de alugar e a negociação a ser realizada. Para negociações efetivamente realizadas (contratos celebrados), $F_f = 1,00$;

F2: Fator de Documentação:

Tomado como 1,00 para imóveis com documentos em perfeito estado.

Para imóveis com pendência ou necessidade de documentos e pagamento de impostos, $F_d = 0,90$;

F3: Fator Área:

É representado pela expressão empírica

$F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$ na qual $n = 0,25 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30% e $n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

F4: Fator de Transposição:

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando, no caso em estudo todos os imóveis estão localizados na macro região da Barra da Tijuca.

QUADRO DE AMOSTRAS DAS LOJAS 112 E 114 DO BLOCO 2:

Victor Civita 66 - Lojas							
Elemento	Endereço	Área Útil (m ²)	Valor Venda	R\$/m ²	Venda/Oferta	V0	FONTE
1	Amostra 01	56,00	270.000,00	4.821,43	O	1	Anexo Laudo
2	Amostra 02	39,00	160.000,00	4.102,56	O	1	Anexo Laudo
3	Amostra 03	35,00	230.000,00	6.571,43	O	1	Anexo Laudo
4	Amostra 04	48,00	250.000,00	5.208,33	O	1	Anexo Laudo
5	Amostra 05	44,00	280.000,00	6.363,64	O	1	Anexo Laudo
6	Amostra 06	56,00	440.000,00	7.857,14	O	1	Anexo Laudo
7	Amostra 07	40,00	362.700,00	9.067,50	O	1	Anexo Laudo
8	Amostra 08	60,00	200.000,00	3.333,33	O	1	Anexo Laudo
9	Amostra 09	35,00	185.000,00	5.285,71	O	1	Anexo Laudo
10	Amostra 10	60,00	295.000,00	4.916,67	O	1	Anexo Laudo

QUADRO DE AMOSTRAS DAS SALAS 632 E 633 DO BLOCO 1 E 416 DO BLOCO 2:

Victor Civita 66 - Salas							
Elemento	Endereço	Área Útil (m ²)	Valor Venda	R\$/m ²	Venda/Oferta	V0	FONTE
1	Amostra 01	39,00	240.000,00	6.153,85	O	1	Anexo Laudo
2	Amostra 02	45,00	280.000,00	6.222,22	O	1	Anexo Laudo
3	Amostra 03	40,00	253.000,00	6.325,00	O	1	Anexo Laudo
4	Amostra 04	45,00	280.000,00	6.222,22	O	1	Anexo Laudo
5	Amostra 05	48,00	245.000,00	5.104,17	O	1	Anexo Laudo
6	Amostra 06	45,00	320.000,00	7.111,11	O	1	Anexo Laudo
7	Amostra 07	40,00	280.000,00	7.000,00	O	1	Anexo Laudo
8	Amostra 08	40,00	253.000,00	6.325,00	O	1	Anexo Laudo
9	Amostra 09	40,00	220.000,00	5.500,00	O	1	Anexo Laudo
10	Amostra 10	36,00	225.312,00	6.258,67	O	1	Anexo Laudo

COMPARATIVO DIRETO LOJA 112 – BLOCO 2:

Avaliando (Área m ²) =	56,00	V =	1	Rua Victor Civita 66 - Bloco 01 - Loja 112					
Homogeneização dos Elementos Amostrais									
Matriz de Fatores									
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Área	F, Transposição	Dados R\$	Classe	SV	
1	4.821,43	0,90	1,00	1,00	1,00	4339,29	0	0,00	
2	4.102,56	0,90	1,00	0,96	1,00	3529,04	0	0,00	
3	6.571,43	0,90	1,00	0,94	1,00	5576,83	3	11.153,66	
4	5.208,33	0,90	1,00	0,96	1,00	4510,29	1	13.530,86	
5	6.363,64	0,90	1,00	0,94	1,00	5392,18	3	10.784,36	
6	7.857,14	0,90	1,00	1,00	1,00	7071,43	0	0,00	
7	9.067,50	0,90	1,00	0,92	1,00	7502,36	0	0,00	
8	3.333,33	0,90	1,00	1,02	1,00	3052,19	0	0,00	
9	5.285,71	0,90	1,00	0,94	1,00	4485,71	1	13.457,12	
10	4.918,87	0,90	1,00	1,02	1,00	4501,99	1	13.505,97	

N= 10

Média = 4996,13

Desvio = 1421,48

CHAUVENET

Elementos Extremos

Máx.: 7502,36

Min.: 3052,19

Valor Crítico para 10 elementos => 1,96

$d_{máx}/S= 1,763$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{mín}/S= 1,368$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 9

Limite Conf.= 80%

tc= 1,38

Limites de Confiança: X máx = 5650,01

X min = 4342,25

Classe = 3

Amplitude do Intervalo

A= 1307,77

A/Classe = 435,9218705

Classes:				Quantidade	Peso
1 ^a	4342,25	4778,17	=>	3	3
2 ^a	4778,17	5214,09	=>	0	0
3 ^a	5214,09	5650,01	=>	2	2

Soma dos Pesos: 13

a Valores Ponderados: 62.431,97

Tomada de Decisão: 4.802,46

Valor Unitário: R\$ 4.802,46 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 268.937,70

CALCULO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor Mercado Atual	268.937,70
Período de Exposição em Meses	24,00
Taxa de Desconto (12a.a)	0,003378
Valor para Liquidação Forçada	248.028,68

Valor final para o imóvel designado como loja 112 – Bloco 02 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 268.937,70 (Duzentos e sessenta e oito mil novecentos e trinta e sete reais e setenta centavos).

COMPARATIVO DIRETO LOJA 114 – BLOCO 2:

Avaliando (Área m²) =	53,00	V =	1	Rua Victor Civita 66 - Bloco 01 - Loja 114				
Homogeneização dos Elementos Amostrais								
Matriz de Fatores								
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Area	F, Transposição	Dados R\$	Classe	SV
1	4.821,43	0,90	1,00	1,01	1,00	4399,43	1	17.597,72
2	4.102,58	0,90	1,00	0,93	1,00	3419,75	0	0,00
3	6.571,43	0,90	1,00	0,95	1,00	5615,34	3	11.230,69
4	5.208,33	0,90	1,00	0,98	1,00	4572,80	1	18.291,21
5	6.383,64	0,90	1,00	0,95	1,00	5488,91	3	10.933,83
6	7.857,14	0,90	1,00	1,01	1,00	7189,44	0	0,00
7	9.087,50	0,90	1,00	0,93	1,00	7606,35	0	0,00
8	3.333,33	0,90	1,00	1,03	1,00	3094,49	0	0,00
9	5.285,71	0,90	1,00	0,95	1,00	4516,69	1	18.066,74
10	4.916,67	0,90	1,00	1,03	1,00	4564,39	1	18.257,55

N= 10
Média = 5042,56
Desvio = 1459,56

CHAUVENET

Elementos Extremos
Máx.: 7606,35
Min.: 3094,49

Valor Crítico para 10 elementos => 1,96

$d_{max}/S = 1,757$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{min}/S = 1,335$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 9 Limite Conf.= 80% tc= 1,38
Limites de Confiança: X máx = 5713,95
X min = 4371,16 Classe = 3
Amplitude do Intervalo A= 1342,79 A/Classe = 447,5969477

				Quantidade	Peso
Classes:	1ª	4371,16	4818,76	=> 4	4
	2ª	4818,76	5266,36	=> 0	0
	3ª	5266,36	5713,95	=> 2	2

Soma dos Pesos: 20
a Valores Ponderados: 94.377,73
Tomada de Decisão: 4.718,89

Valor Unitário: R\$ 4.718,89 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 250.100,99

CALCULO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor Mercado Atual	250.100,99
Período de Exposição em Meses	24,00
Taxa de Desconto (12a.a)	0,003378
Valor para Liquidação Forçada	230.656,46

Valor final para o imóvel designado como loja 112 – Bloco 02 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 250.100,99 (Duzentos e cinquenta mil cem reais e noventa e nove centavos).

COMPARATIVO DIRETO SALA 632 – BLOCO 1:

Avaliando (Área m²) =	45,00	V =	1	Rua Victor Civita 66 - Bloco 01 - Loja 632					
Homogeneização dos Elementos Amostrais									
Matriz de Fatores									
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Area	F, Transposição	Dados R\$	Classe	SV	
1	6.153,85	0,90	1,00	0,96	1,00	5343,83	1	10.687,66	
2	6.222,22	0,90	1,00	1,00	1,00	5600,00	3	11.200,00	
3	6.325,00	0,90	1,00	0,97	1,00	5527,32	2	11.054,65	
4	6.222,22	0,90	1,00	1,00	1,00	5600,00	3	11.200,00	
5	5.104,17	0,90	1,00	1,02	1,00	4668,47	0	0,00	
6	7.111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	6400,00	0	0,00	
7	7.000,00	0,90	1,00	0,97	1,00	6117,20	0	0,00	
8	6.325,00	0,90	1,00	0,97	1,00	5527,32	2	11.054,65	
9	5.500,00	0,90	1,00	0,97	1,00	4806,37	0	0,00	
10	6.258,67	0,90	1,00	0,95	1,00	5327,18	1	10.654,35	

N= 10
Média = 5491,77
Desvio = 520,53

CHAUVENET

Elementos Extremos
Máx.: 6400,00
Min.: 4668,47

Valor Crítico para 10 elementos => 1,96

$d_{max}/S = 1,745$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{min}/S = 1,582$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 9 Limite Conf.= 80% tc= 1,38
Limites de Confiança: X máx = 5731,21 Classe = 3
X min = 5252,32 A/Classe = 159,6292378
Amplitude do Intervalo A= 478,89

				Quantidade	Peso
Classes:	1ª	5252,32	5411,95	=> 2	2
	2ª	5411,95	5571,58	=> 2	2
	3ª	5571,58	5731,21	=> 2	2

Soma dos Pesos: 12
a Valores Ponderados: 65.851,29
Tomada de Decisão: 5.487,61

Valor Unitário: R\$ 5.487,61 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 246.942,36

CALCULO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor Mercado Atual	246.942,36
Período de Exposição em Meses	24,00
Taxa de Desconto (12a.a)	0,003378
Valor para Liquidação Forçada	227.743,40

Valor final para o imóvel designado como sala 632 – Bloco 01 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 227.743,40 (Duzentos e vinte e sete mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta centavos).

COMPARATIVO DIRETO SALA 633 – BLOCO 1:

Avaliando (Área m²) =	45,00	V =	1	Rua Victor Civita 66 - Bloco 01 - Loja 633					
Homogeneização dos Elementos Amostrais									
Matriz de Fatores									
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Area	F, Transposição	Dados R\$	Classe	SV	
1	6.153,85	0,90	1,00	0,96	1,00	5343,83	1	10.687,66	
2	6.222,22	0,90	1,00	1,00	1,00	5600,00	3	11.200,00	
3	6.325,00	0,90	1,00	0,97	1,00	5527,32	2	11.054,65	
4	6.222,22	0,90	1,00	1,00	1,00	5600,00	3	11.200,00	
5	5.104,17	0,90	1,00	1,02	1,00	4668,47	0	0,00	
6	7.111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	6400,00	0	0,00	
7	7.000,00	0,90	1,00	0,97	1,00	6117,20	0	0,00	
8	6.325,00	0,90	1,00	0,97	1,00	5527,32	2	11.054,65	
9	5.500,00	0,90	1,00	0,97	1,00	4806,37	0	0,00	
10	6.258,67	0,90	1,00	0,95	1,00	5327,18	1	10.654,35	

N= 10
Média = 5491,77
Desvio = 520,53

CHAUVENET

Elementos Extremos
Máx.: 6400,00
Min.: 4668,47

Valor Crítico para 10 elementos => 1,96

$d_{max}/S = 1,745$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{min}/S = 1,582$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 9 Limite Conf.= 80% tc= 1,38
Limites de Confiança: X máx = 5731,21 Classe = 3
X min = 5252,32 A/Classe = 159,6292378
Amplitude do Intervalo A= 478,89

				Quantidade	Peso
Classes:	1ª	5252,32	5411,95	=> 2	2
	2ª	5411,95	5571,58	=> 2	2
	3ª	5571,58	5731,21	=> 2	2

Soma dos Pesos: 12
a Valores Ponderados: 65.851,29
Tomada de Decisão: 5.487,61

Valor Unitário: R\$ 5.487,61 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 246.942,36

CALCULO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor Mercado Atual	246.942,36
Período de Exposição em Meses	24,00
Taxa de Desconto (12a.a)	0,003378
Valor para Liquidação Forçada	227.743,40

Valor final para o imóvel designado como sala 633 – Bloco 01 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 227.743,40 (Duzentos e vinte e sete mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta centavos).

COMPARATIVO DIRETO SALA 416 – BLOCO 2:

Avaliando (Área m²) =	33,00	V =	1	Rua Victor Civita 66 - Bloco 02 - Loja 416				
Homogeneização dos Elementos Amostrais								
Matriz de Fatores								
Elementos	Dados R\$	F Fonte	F Documentação	F Area	F, Transposição	Dados R\$	Classe	SV
1	6.153,85	0,90	1,00	1,04	1,00	5774,67	2	23.098,68
2	6.222,22	0,90	1,00	1,04	1,00	5821,37	2	23.285,48
3	6.325,00	0,90	1,00	1,05	1,00	5972,96	3	11.945,92
4	6.222,22	0,90	1,00	1,04	1,00	5821,37	2	23.285,48
5	5.104,17	0,90	1,00	1,05	1,00	4814,03	0	0,00
6	7.111,11	0,90	1,00	1,04	1,00	6653,00	0	0,00
7	7.000,00	0,90	1,00	1,05	1,00	6610,39	0	0,00
8	6.325,00	0,90	1,00	1,05	1,00	5972,96	3	11.945,92
9	5.500,00	0,90	1,00	1,05	1,00	5193,88	0	0,00
10	6.258,67	0,90	1,00	1,02	1,00	5756,67	2	23.026,70

N= 10
Média = 5839,13
Desvio = 554,96

CHAUVENET

Elementos Extremos
Máx.: 6653,00
Min.: 4814,03

Valor Crítico para 10 elementos => 1,96

$d_{max}/S = 1,467$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

$d_{min}/S = 1,847$ Elemento Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)

STUDENT

n-1= 9 Limite Conf.= 80% tc= 1,38
Limites de Confiança: X máx = 6094,41
X min = 5583,85 Classe = 3
Amplitude do Intervalo A= 510,56 A/Classe = 170,1872631

				Quantidade	Peso	
Classes:	1ª	5583,85	5754,04	=>	0	0
	2ª	5754,04	5924,22	=>	4	4
	3ª	5924,22	6094,41	=>	2	2

Soma dos Pesos: 20
a Valores Ponderados: 116.588,17
Tomada de Decisão: 5.829,41

Valor Unitário: R\$ 5.829,41 /m²

Valor do Imóvel: R\$ 192.370,48

CALCULO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor Mercado Atual	192.370,48
Período de Exposição em Meses	24,00
Taxa de Desconto (12a.a)	0,003378
Valor para Liquidação Forçada	177.414,31

Valor final para o imóvel designado como sala 416 – Bloco 02 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 192.370,48 (Cento e noventa e dois mil trezentos e setenta reais e quarenta e oito centavos).

Resultado final:

Valor final para os imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.166.895,97 (um milhão cento e sessenta e seis mil oitocentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos).

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio do da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa de 4,13% a.a.

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de juros})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

- ✓ Valor do Imóvel:
- ✓ Taxa Adotada: 0,34 % ao mês, conforme informe do BACEN relativo à menor taxa de financiamento imobiliário.

Classificadas por ordem crescente de taxa

Período: Fevereiro - 2021

Modalidade: Pessoa Física - Financiamento imobiliário com taxas reguladas

Tipo de encargo: Não-fixado referenciado em TR

Posição	Instituição	Taxas de juros	
		% a.m.	% a.a.
1	BANCO INTER	0,34	4,13
2	BDO BANESTES S.A.	0,49	6,07
3	BFR - BDO DE BRASÍLIA S.A.	0,51	6,28
4	BDO DO SUL DE S.A.	0,53	6,40
5	BDO DO EST. DO PA S.A.	0,53	6,44
6	CADIA ECONOMICA FEDERAL	0,55	6,77
7	BDO DO BRASIL S.A.	0,55	6,84
8	BDO BRADESCO S.A.	0,55	6,86
9	ITAU URBANO S.A.	0,60	7,40
10	BDO SANTANDER (BRASIL) S.A.	0,60	7,41
11	BDO DO ESTADO DO RJ S.A.	0,64	7,87
12	AFE FOUPEX	0,67	8,34
13	BDO COOPERATIVO SICREZI S.A.	0,71	9,18

- ✓ Condições de Liquidez: Médio
- ✓ Tempo de Exposição: 24 meses

VALOR DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

Valor final para LIQUIDAÇÃO FORÇADA dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.111.586,25 (um milhão cento e onze mil quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

QUESITOS:

Quesitos dos Réus – Fls. 555/556:

Quesito 01: Queira o i. perito do juízo descrever pormenorizadamente os imóveis que serão objeto de avaliação, informando a localização, área total do terreno, área construída, divisões internas e características dos respectivos imóveis;

Resposta: A descrição e áreas dos imóveis estão consignadas no corpo do presente Laudo Pericial, quanto a descrição solicitada tal mostrou-se inviabilizada por não ter sido permitido o acesso deste Perito as dependências internas dos imóveis, mesmo tendo as partes sido devidamente intimadas da diligência pericial.

Quesito 02: Queira o i. perito informar qual o valor de avaliação para fins de venda forçada dos imóveis atribuído pelas partes signatárias da Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária de fls. 37/44 e se o valor fixado se encontra condizente com o valor de mercado para data-base;

Resposta: Valor de Liquidação Forçada dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.111.586,25 (um milhão cento e onze mil quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

Quesito 03: Queira o i. perito informar qual o valor de avaliação dos imóveis atribuído pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro para fins de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e se este parâmetro possui confiabilidade em termos de real valor de mercado;

Resposta: Entende este Perito que o valor de referência para cálculo do ITBI não reflete as variações de mercado, portanto não espelha real valor do bem.

Quesito 04: Queira o i. perito informar qual o atual valor de mercado de cada imóvel especificado acima, pelo método mais apropriado tecnicamente para a espécie de imóveis que serão avaliados, considerando a localização, as características, a área e as benfeitorias existentes no imóvel;

Resposta: Em conformidade com os cálculos acima, cabe-nos informar:

Valor final para o imóvel designado como loja 112 – Bloco 02 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 268.937,70 (Duzentos e sessenta e oito mil novecentos e trinta e sete reais e setenta centavos);

Valor final para o imóvel designado como loja 112 – Bloco 02 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 250.100,99 (Duzentos e cinquenta mil cem reais e noventa e nove centavos);

Valor final para o imóvel designado como sala 632 – Bloco 01 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 227.743,40 (Duzentos e vinte e sete mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta centavos).

Valor final para o imóvel designado como sala 633 – Bloco 01 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 227.743,40 (Duzentos e vinte e sete mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta centavos).

Valor final para o imóvel designado como sala 416 – Bloco 02 - da Rua Victor Civita – Barra da Tijuca importa em R\$ 192.370,48 (Cento e noventa e dois mil trezentos e setenta reais e quarenta e oito centavos).

Em Resumo Temos:

Valor de Mercado para Venda dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.166.895,97 (um milhão cento e sessenta e seis mil oitocentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos).

Valor de Liquidação Forçada dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.111.586,25 (um milhão cento e onze mil quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

Quesito 05: Queira o i. expert prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta: Outros esclarecimentos estão devidamente consignados no corpo do presente Laudo Pericial

CONCLUSÃO:

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual os imóveis estão inseridos, concluímos os seguintes valores, na data de novembro de 2021:

Valor de Mercado para Venda dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.166.895,97 (um milhão cento e sessenta e seis mil oitocentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos).

Valor de Liquidação Forçada dos imóveis designados como sala 632 do Bloco 01, sala 633 do Bloco 01, sala 416 do Bloco 02, loja 112 do Bloco 02 e loja 114 do Bloco 02, todos localizados na Rua Victor Civita 66 – Barra da Tijuca – RJ, importam em R\$ 1.111.586,25 (um milhão cento e onze mil quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

ANEXOS:

Anexo 01 – Comparativo Direto Lojas;
Anexo 02 – Comparativo Direto Salas;
Anexo 03 – Certidões Enfitêuticas;
Anexo 04 – Notificação de Lançamento IPTU;
Anexo 05 – Relatório Fotográfico;

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a acrescentar, informamos que o presente Laudo Pericial é composto de 15 (quinze) laudas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada e os anexos abaixo descritos.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2021.


AURÉLIO DA TORRE BOGOSSIAN
Engenheiro Civil CREA-RJ nº 50.193-D
Perito Judicial